Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Daniel Meyer-Rohrbach
von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken)

Laufamholzstraße 370 | 90482 Nürnberg
Telefon 0911 - 54 85 04 10 | Telefax 0911 - 54 85 13 91
www.meyer-rohrbach.de | info@meyer-rohrbach.de

Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90562 Heroldsberg, Sofienhöhe 6	
Grundbuch / Gemarkung	Erlangen / Heroldsberg
Band / Blatt	75 / 2836
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	87/1 / 1.387 m²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus mit drei offenen Wohneinheiten und einer Doppelgarage (als Wohngemeinschaft genutzt)
Neubau Zweifamilienhaus ca.	1973/1974
Dachgeschoss-Ausbau / Balkonanbau ca.	1974
Errichtung Doppelgarage ca.	1982
Modernisierung/Renovierung/Umbau ca.	2015/2016
Wohnfläche Wohnhaus ca.	515 m²
Nutzfläche Wohnhaus ca.	92 m²
Nutzfläche Garage ca.	35 m²
Verkehrswert am 26.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1.300.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt östlich des Ortskerns, ca. 600 m Luftlinie nordöstlich des Rathauses. Nordwestlich des Grundstücks befindet sich ca. 50 bis 100 m Luftlinie entfernt der Festplatz von Heroldsberg. Hier fließt die Gründlach durch den Ort. Der Ortskern entlang der Hauptstraße mit Dienstleistern und Geschäften des täglichen Bedarfs ist fußläufig in ca. 200 m Luftlinie nordwestlich des Grundstücks zu erreichen. Das Grundstück liegt am Ende der Straße Sofienhöhe, einer Sackgasse mit Wendehammer. Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich im Südosten und Südwesten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern dar. Im Nordosten und Nordwesten ist keine angrenzende Bebauung vorhanden. Hier befinden sich Grünlandflächen, welche teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Grundstück stellt sich hanglagig, von Südosten nach Nordwesten abfallend, mit einer Höhendifferenz von ca. 9 m dar. Rechtsseitig der Doppelgarage wird von dem Garagenvorplatz aus offen die Zuwegung zum Hauseingangsbereich an der Nordostfassade des Wohnhauses, in Natursteinen ausgeführt, begangen. Nachfolgend ist auf Höhe der Ostfassade der Doppelgarage eine Eingangstür, in Holzkonstruktion ausgeführt, mit links- und rechtsseitig massiv ausgeführten Natursteinpfosten, vorhanden. Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze verläuft umlaufend um das Wohnhaus eine Zuwegung, in Natursteinen versiegelt. Nach der Hauseingangstür an der Nordfassade des Wohnhauses befindet sich Richtung Westen eine mehrstufige abgehende Außentreppe, in Waschbeton ausgeführt, mit rechtsseitigem Handlauf in Metall. Im Norden ist dem Wohnhaus vor den wohnlich genutzten Räumen im Kellergeschoss (Bad) eine Art Freisitz bzw. Terrasse vorgelagert, in Waschbetonplatten ausgeführt. Nach dem Freisitz wird umlaufend um das Wohnhaus eine weitere mehrstufige abgehende Außentreppe mit rechtsseitigem Handlauf in Metall und nachfolgend eine Zuwegung, jeweils in Waschbeton ausgeführt, begangen. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich aufgrund der Hanglage eine abgehende Böschung mit einer Höhendifferenz von ca. 4 bis 5 m. Im Bereich der Böschung sind Busch- und Pflanzwerk sowie vereinzelt kleinere Bäume vorhanden. Oberhalb der Böschung sind umlaufend um das Wohnhaus einzelne Natursteinplatten verlegt, ansonsten stellt sich der Bereich als Rasenfläche ausgeführt dar. In der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Komposthaufen. Weiter befinden sich im südwestlichen Grundstücksbereich mehrere größere Bäume und Tannen sowie Busch- und Pflanzwerk. Der Bereich der Böschung ist hier teilweise durch große Natursteinblöcke terrassiert und mit einer natürlich verdichteten Zuwegung ausgeführt. Der gesamte zentrische Grundstücksbereich, von der Böschung im Westen bis zur Terrasse an der Westfassade des Wohnhauses, ist terrassiert ausgeführt. Im zentrischen Grundstücksbereich, der sich terrassiert auf dem Niveau des Kellergeschosses befindet, ist ein in Naturstein gemauerter Teich vorhanden. Es sind mehrere Außentreppen in Pflaster- und Natursteinen ausgeführt vorhanden. Weiter befindet sich auf einer terrassierten Ebene eine Art offener Freisitz, in Pflastersteinen ausgeführt. Dem Wohnhaus ist im Süden, im Bereich der wohnlich genutzten Räume im Kellergeschoss (Arbeitszimmer/Wohnküche), eine Terrasse vorgelagert, aufgeständert bzw. terrassiert, in Natursteinplatten ausgeführt. Umlaufend ist eine Brüstung in Metallkonstruktion vorhanden. Weiter ist dem Wohnhaus im Westen, im Bereich der wohnlich genutzten Räume im Erdgeschoss (Gemeinschaftsraum/Kochen Essen), eine weitere Terrasse vorgelagert, in Natursteinen ausgeführt. Im Bereich der Terrasse befindet sich ein offener Außenkamin.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:
Das Grundstück befindet sich in guter bis sehr guter Wohnlage von Heroldsberg. Das Grundstück befindet sich in Hanglage und ist überwiegend terrassiert ausgeführt. Der Gesamtzustand ist als insgesamt ordentlich und gepflegt sowie überwiegend gärtnerisch gestaltet zu bezeichnen. Der südwestliche Außenbereich ist überwiegend natürlich gewachsen. Die umlaufende Zuwegung im Norden und Nordwesten ist teilweise stark bemoost.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus mit drei offenen Wohneinheiten

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, mit Walmdach im westlichen Gebäudeteil und Satteldach im östlichen Gebäudeteil, im 90°-Winkel, mit Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Die Geschosse wurden gestaffelt errichtet. Der östliche Gebäudeteil ist gemäß Baueingabeplänen im Kellergeschoss ca. 1,60 m, im Erdgeschoss ca. 1,25 m und im Dachgeschoss ca. 1,00 m höher als der westliche Gebäudeteil ausgeführt. Das Kellergeschoss stellt sich aufgrund der Hanglage im Westen als Erdgeschoss ausgeführt dar. Das Erdgeschoss stellt sich aufgrund der Hanglage im Westen als Obergeschoss ausgeführt dar. Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt sechs Walmgauben mit First, mit Eindeckung in Biberschwanz, teilweise eingeblecht. Auf dem Walmdach befindet sich im Süden eine Satellitenschüssel. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. An der Nord- und Südfassade befindet sich im Obergeschossbereich des westlichen Gebäudeteils jeweils ein Balkon, einmal mit Brüstung in Metallkonstruktion mit horizontalen Holzlatten und einmal mit Brüstung in Metallkonstruktion. An der Ostfassade befindet sich im Erdgeschossbereich des östlichen Gebäudeteils ein weiterer Balkon mit Brüstung in Metallkonstruktion mit horizontalen Holzlatten. Im Bereich der Terrasse der Wohneinheit im Kellergeschoss ist unterhalb des darüberliegenden Balkons eine Außenmarkise angebracht. An der Südfassade ist ein Außenwasserhahn vorhanden. Das Wohnhaus wird im Norden von der Zuwegung aus über eine Hauseingangstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Linksseitig der Hauseingangstür sind zwei Klingeln in die Fassade integriert. Der Hauseingangsbereich ist durch ein massiv ausgeführtes Vordach überdacht. In der Untersicht ist eine Beleuchtung integriert.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit drei offenen Wohneinheiten:
Das Wohnhaus mit drei offenen Wohneinheiten stellt sich in den besichtigten Bereichen in einem insgesamt ordentlichen und überwiegend gepflegten Zustand dar. Es wurden Modernisierungen und Umbauten vorgenommen. Der Ausstattungsstandard ist als mittel bis teilweise gehoben einzustufen. Es ist geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Das Wohnhaus wurde nach den individuellen Vorstellungen und Ansprüchen der Eigentümer in ein Wohnkonzept mit drei offenen Wohneinheiten, als Wohngemeinschaft genutzt, umgebaut und weicht somit - soweit bei der Ortsbesichtigung einsehbar - in der Nutzung und Darstellung von dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus ab. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Doppelgarage

Die Doppelgarage ist im Süden an das Wohnhaus angebaut und wurde in Massivbauweise, mit Erdgeschoss und Spitzboden, nicht unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz.

Gesamteindruck der Doppelgarage:
Die Doppelgarage stellt sich in einem nutzungs- und baujahrestypischen sowie ordentlichen Zustand dar.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit (teilweise)

Bei dem Ortstermin konnten die überwiegenden Teile des Erd- und Dachgeschosses des Wohnhauses nicht besichtigt werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden der nicht zugänglichen Gebäudeteile gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach teilweise auf der Aktenlage. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der Nachfragesituation, der Lage, des Gesamtzustandes und insbesondere der außergewöhnlichen Objektart und -größe als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Durch den Umbau des ursprünglichen Zweifamilienhauses in ein Wohnhaus mit drei offenen Wohneinheiten wurden Grundrisse verändert und - soweit beim Ortstermin einsehbar und anhand der Planunterlagen nachvollziehbar - für jede der drei Wohneinheiten individuelle Wohnlösungen geschaffen. Aufgrund der individuellen Aus- und Umbauten zu einem Wohnkonzept mit drei offenen Wohneinheiten, welche als Wohngemeinschaft genutzt werden, und der damit verbundenen Abweichung vom Gewöhnlichen ist mit Einschränkungen im Rahmen der Marktgängigkeit zu rechnen. Durch die vorgenommenen Anpassungen der Grundrisse und Umsetzung der individuellen Vorstellungen der Eigentümer weicht die veränderte Nutzung und Darstellung des Wohnhauses von dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus ab. Das Wohnhaus mit drei offenen Wohneinheiten und Doppelgarage dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Nutzung bzw. Verwendung als Zweifamilienhaus ist derzeit nur über den separaten Zugang des Badezimmers im Kellergeschoss vorstellbar. Hier an der Nordfassade befindet sich auch der ursprüngliche zweite Zugangsbereich des ehemaligen Zweifamilienhauses. Eine Drittverwendungsfähigkeit oder eine neben dem Wohnen zusätzliche Nutzung ist aufgrund der Objektgröße bzw. der vorhandenen Nutzfläche im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Architektur, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne wesentlichen Kundenverkehr vorstellbar. Für die Doppelgarage ist eine Drittverwendungsfähigkeit größtenteils ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen und der Lagerung nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurde geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau festgestellt. Folgende Mängel und Schäden wurden festgestellt:

- Es sind teilweise Putzschäden und Rissbildungen an der Fassade vorhanden.
- Kellergeschoss - Waschen: Im Bereich der Innenwände sind teilweise horizontale und vertikale Rissbildungen entlang der Verfugung des Mauerwerks erkennbar.
- Kellergeschoss - Kellervorraum: Im Fußboden-/Wandbereich sind teilweise Putzschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Keller 2: Im Wandbereich sind geringfügig Fertigstellungs- beziehungsweise Malerarbeiten auszuführen.
- Erdgeschoss - Gemeinschaftsraum: Gemäß Auskunft der Antragsteller ist der Kamin stillgelegt.
- Dachgeschoss - Vorraum: Im Bereich des Dachflächenfenster sind Rissbildungen vorhanden.

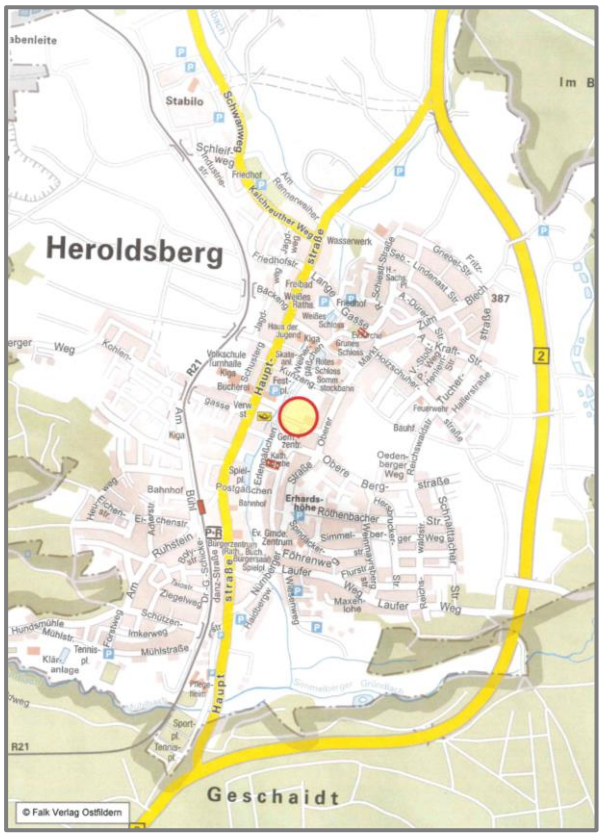
Aufgrund der Geringfügigkeit wurden die Mängel und Schäden bei der Betrachtung außer Acht gelassen. Diese bewegen sich im Bereich von Rundungsdifferenzen und haben aufgrund des ansonsten insgesamt ordentlichen Gesamtzustandes, der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation und des Marktwertes der Immobilie im siebenstelligen Eurobereich keinen Werteinfluss. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird den vorhandenen Mängeln und Schäden kein wesentlicher Wert beigemessen.

Zubehör

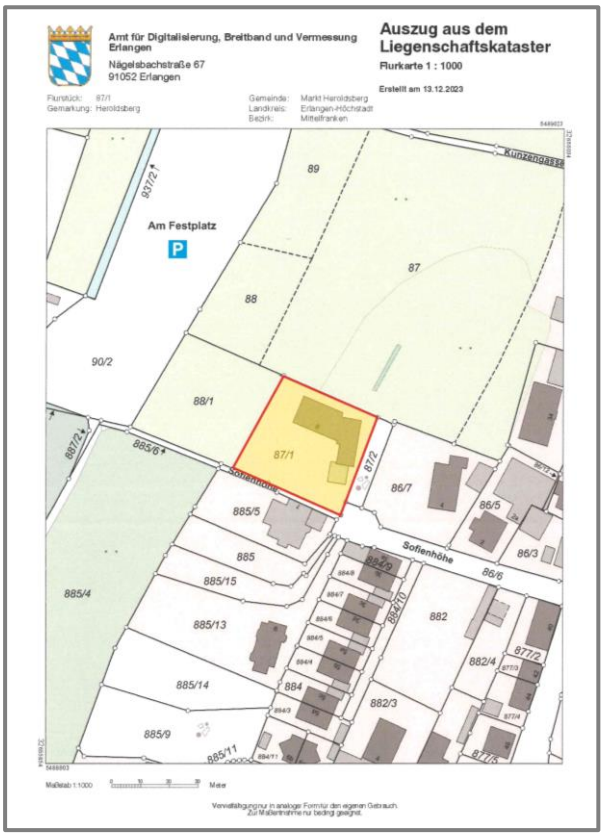
Das vermeintliche Zubehör, die vorhandene Einbauküche im Kellergeschoss (Küche/Essen/Wohnen), die vermutlich nach 2016 eingebracht wurde, wird mit einem Zeitwert von ca. 5.000 € geschätzt. Bei der Verkehrswertfindung wird der Wert außer Acht gelassen. Weiter kann hierzu aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

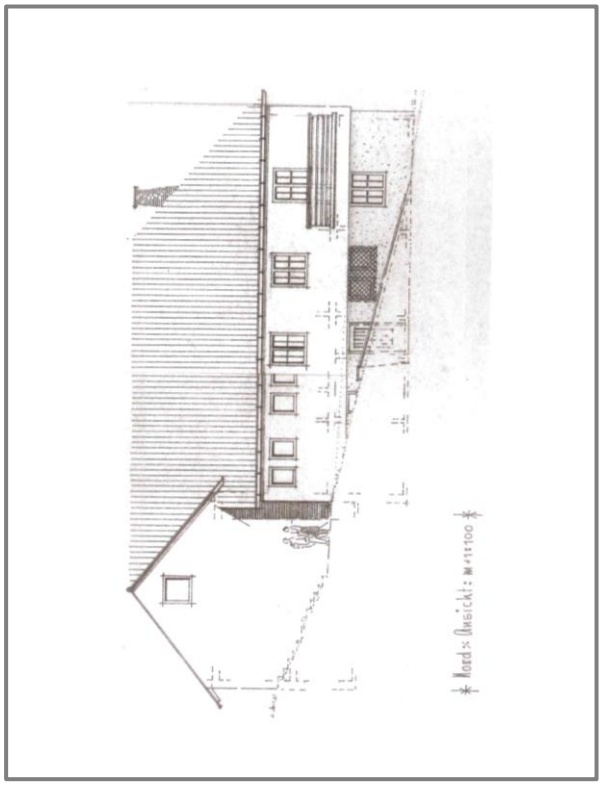
Das Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Doppelgarage wird derzeit - soweit bekannt - von insgesamt fünf Personen (vier von fünf Antragstellern und dem Antragsgegner) bewohnt. Es liegen keine Daten zu Mietverhältnissen vor.



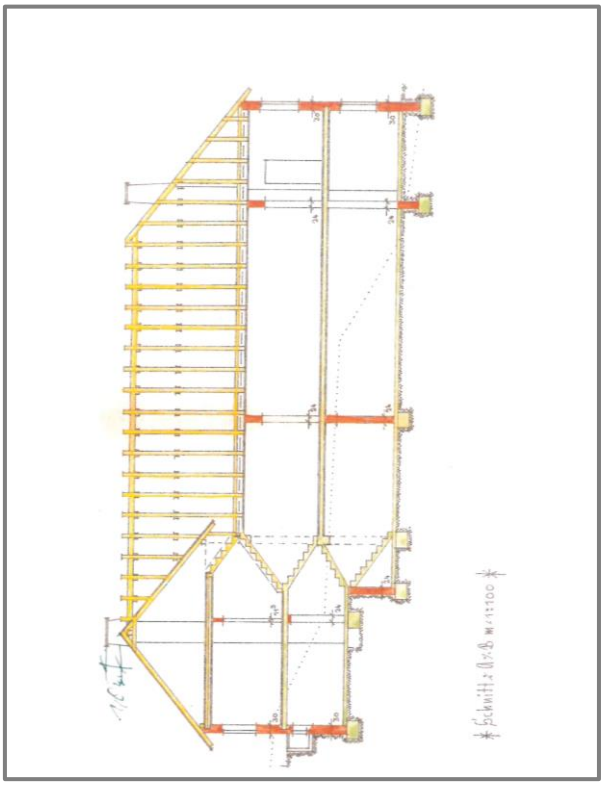
Mikrolage



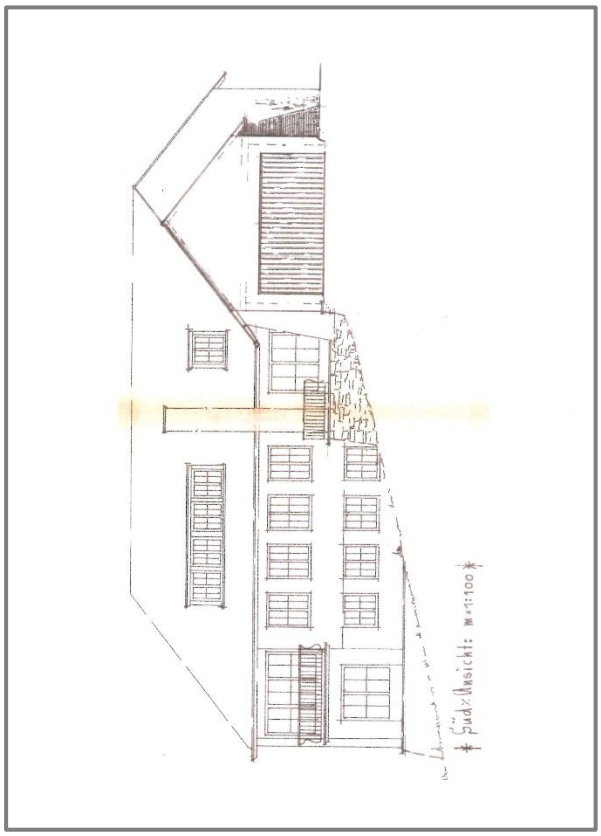
Flurkarte



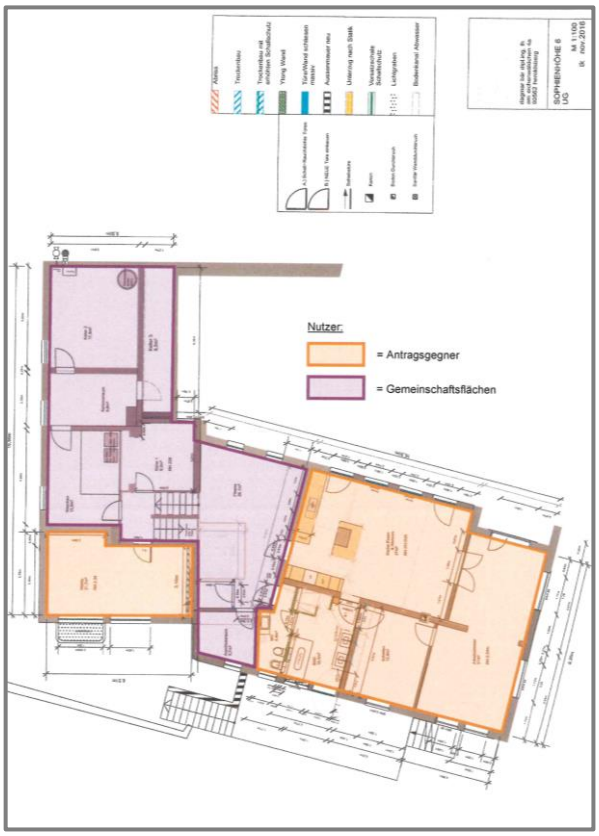
Neubau Zweifamilienhaus (1973/1974) - Nordansicht



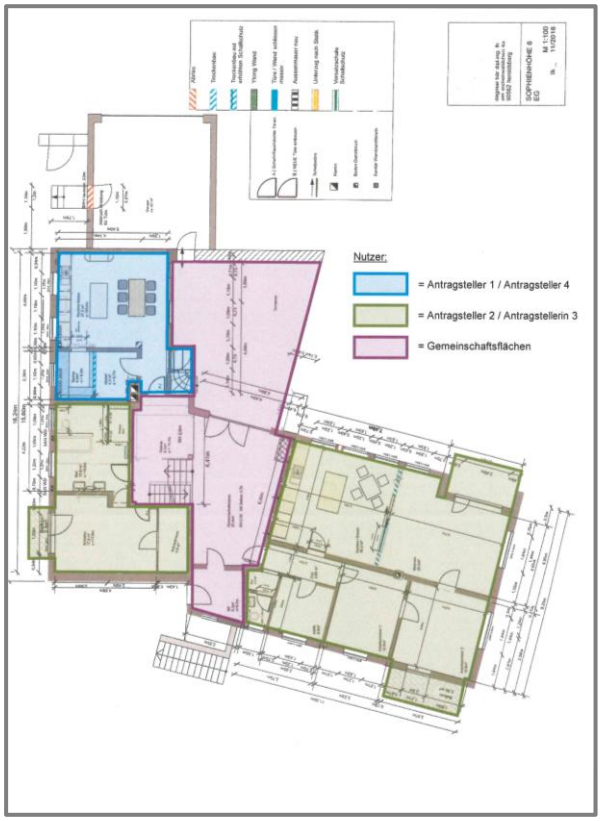
Neubau Zweifamilienhaus (1973/1974) - Schnitt



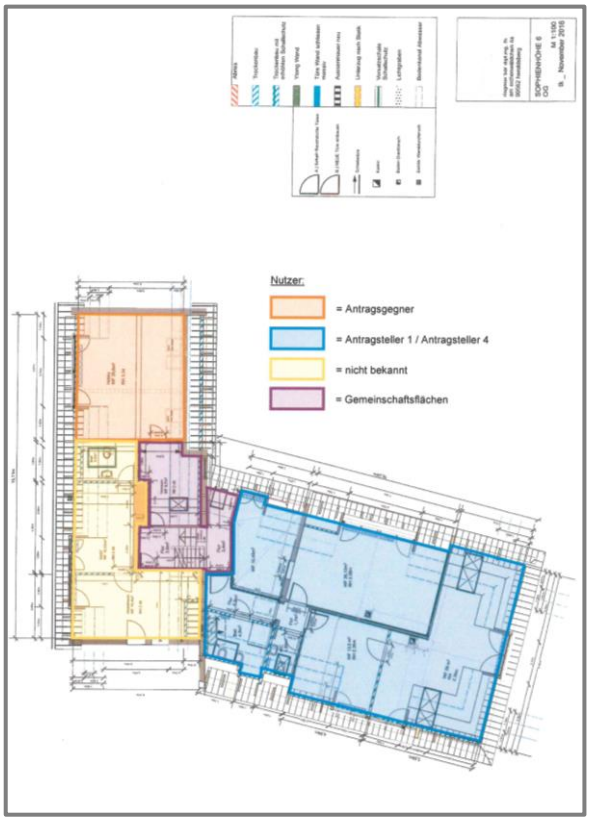
Errichtung Doppelgarage (1982) - Südansicht



Darstellung drei offene Wohneinheiten/
Gemeinschaftsflächen - Grundriss Kellergeschoss



Darstellung drei offene Wohneinheiten/
Gemeinschaftsflächen - Grundriss Erdgeschoss



Darstellung drei offene Wohneinheiten/
Gemeinschaftsflächen - Grundriss Dachgeschoss

Zuwegung im nordöstlichen Grundstücksbereich - Blick nach Südosten

Zuwegung entlang des Westgiebels des Wohnhauses - Blick nach Süden

zentrischer Grundstücksbereich mit Teich -
Blick nach Osten zum Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage

südwestlicher Grundstücksbereich - Blick nach Süden

Ansicht von Süden (östlicher Gebäudeteil mit Doppelgarage)

Ansicht von Süden (westlicher Gebäudeteil)